

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH PHÚ THỌ Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 54/2022/DS-PT

Ngày 15 tháng 9 năm 2022

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Điều Thị Bích Lược

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Việt T

Ông Nguyễn Trường Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Bà Lê Thị Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/2022/TLPT-DS ngày 08/8/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 06/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2022/QĐXX-PT ngày 25/8/2022 và quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Việt T, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu 6 xã H, huyện H, tỉnh Phú thọ

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Anh Lê Văn D, sinh năm 1990

(Có mặt)

Địa chỉ: Khu 2 xã T, Thị xã P, tỉnh Phú thọ

(Theo văn bản ủy quyền ngày 22/6/2022)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1961 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu 6 xã H, huyện H, tỉnh Phú thọ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. UBND huyện H, tỉnh Phú thọ do ông Nguyễn Ngọc H - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện đại diện. (Vắng mặt)

2. Bà Dương Thị T1, sinh năm 1960 - Địa chỉ: Khu 6 xã H, huyện H (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà Thảo: Anh Lê Văn D, sinh năm 1990

(Có mặt)

Địa chỉ: Khu 2 xã T, Thị xã P, tỉnh Phú thọ

(Theo văn bản ủy quyền ngày 22/6/2022)

3. Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1960 - Địa chỉ: Khu 6 xã H, huyện H, tỉnh Phú thọ (Vắng mặt)

4. Anh Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1987 - Địa chỉ: Khu 6 xã H, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Vắng mặt)

5. Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1985 - Địa chỉ: Xóm 6 X, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Việt T nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai tại Tòa án của ông Nguyễn Việt T trình bày: Gia đình ông được UBND huyện Sông Thao cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 557310 ngày 20/8/1995 tại thửa số 169, tờ bản đồ số 6, diện tích 579m², Địa chỉ: xã H, huyện H đứng tên Nguyễn Việt T (nguồn gốc của thửa đất trên là do bố mẹ ông cho tặng). Năm 2010, gia đình ông bán cho ông bà T2 T3 ở cùng khu 140m² đất thổ cư có chiều dài 28m, chiều rộng 5m, phía tây giáp đường ngõ vào nhà bà L, phía bắc giáp đất bà L, phía nam giáp QL32C. Năm 2014 bà L mua lại mảnh đất của gia đình ông bà T2 T3. Từ năm 2010 gia đình ông thường xuyên đi làm vắng, đến năm 2016 trở về địa phương thì phát hiện gia đình bà L đã xây tường rào lấn chiếm sang phần đất của gia đình ông khoảng 20m². Gia đình ông đã viết đơn đề nghị UBND xã giải quyết nhưng không thành. Ông khởi kiện yêu cầu TAND huyện H giải quyết buộc gia đình bà L phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa, anh Lê Anh D là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Việt T và bà Dương Thị T1 trình bày: Bố mẹ anh là ông Nguyễn Việt T và bà Dương Thị T1 đã được UBND huyện Sông Thao, tỉnh Vĩnh Phú cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 6, diện tích 579,0m². Năm 2010 bố mẹ anh có bán cho ông bà T2 T3 cùng khu 1 phần diện tích đất như ông T đã trình bày. Sau một thời gian ông bà T2 T3 chuyển nhượng lại cho ông bà L Nga. Trong hồ sơ chuyển nhượng đất cho ông bà T2 T3 thể hiện thửa đất còn lại của bố mẹ anh cạnh tiếp giáp với thửa đất gia đình ông bà L N (ở phía sau) chiều dài là 16m, chiều dài cạnh phía giáp đường QL32C là 13m. Đến năm 2016 bố mẹ anh phát hiện gia đình bà L đã xây tường rào lấn sang đất của gia đình.

Anh nhất trí như yêu cầu của bố anh buộc vợ chồng ông N, bà L phải trả lại phần đất lấn chiếm cho gia đình anh diện tích 20m². Cụ thể là: Cạnh giáp thửa đất ông bà L N (cạnh phía sau) đủ 16m; cạnh phía trước giáp đường QL32C đủ 13m. Khi chuyển nhượng đất cho ông bà T2 T3, bố mẹ anh có để lại 2m đất ở phía sau giáp với thửa đất của ông bà L N đang ở. Phần diện tích đất này hiện bà L đang sử dụng. Yêu cầu gia đình bà L phải trả lại cho gia đình bố mẹ anh.

Bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Ngọc N trình bày: Năm 2014 gia đình tôi mua thửa đất của ông bà T2 T3 ở phía trước thửa đất của gia đình tôi hiện đang sinh sống. Thửa đất này ông bà T2 T3 nhận chuyển nhượng của ông bà Nguyễn Việt T và bà Dương Thị T1 năm 2010 với diện tích là 140m², có chiều rộng là 5m, chiều dài là 28m (Vị trí thửa đất giáp với lối đi vào nhà tôi đang ở). Khi gia đình tôi mua lại thửa đất trên thì vẫn giữ nguyên toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng từ ông T bà T1 sang cho ông bà T2 T3. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình tôi có để lại 1m (chiều rộng) để mở rộng lối đi vào thửa đất phía trong. Khoảng năm 2015, trước khi xây tường rào gia đình đã nhờ địa chính của xã đến để đo lại toàn bộ diện tích của thửa đất này, xác định tổng diện tích là 140m² theo

giấy tờ chuyển nhượng và tôi cũng đã liên lạc với vợ chồng ông T bà T1 nhưng không được. Tôi xây tường rào đúng mốc giới do ông bà T2 T3 đã chỉ cho gia đình tôi. Tôi khẳng định gia đình tôi không lấn chiếm đất của gia đình ông bà T T1. Nay ông T khởi kiện đòi gia đình tôi phải trả lại diện tích đất khoảng 20m², tôi không đồng ý.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông bà T T1 yêu cầu gia đình tôi phải trả lại diện tích các cạnh đúng với biên bản kiểm tra hiện trạng đất khi lập hồ sơ chuyển nhượng cho ông bà T2 T3 năm 2010. Cụ thể là: Cạnh giáp thửa đất gia đình tôi (cạnh phía sau) đủ 16m; cạnh phía trước giáp đường QL32C là 13m, tôi không nhất trí vì gia đình tôi không xây tường rào lấn sang đất của ông bà T T1. Theo trình bày của bà Thảo, khi chuyển nhượng đất cho ông bà T2 T3 có để lại 2m đất phía sau giáp thửa đất của gia đình tôi và yêu cầu gia đình tôi phải trả lại, tôi không đồng ý bởi lẽ khi lập hồ sơ chuyển nhượng cho ông bà T2 T3 thì thửa đất diện tích 140m² được đo vẽ đến giáp gianh với thửa đất của gia đình tôi.

Bà Dương Thị T1 (vợ ông T) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Nhất trí như trình bày của ông T, nhất trí với yêu cầu của ông T đề nghị gia đình bà L trả lại cho gia đình bà diện tích 20m² đã lấn chiếm.

Anh Nguyễn Tiến Đ và chị Nguyễn Thị Thanh H là con đẻ của bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Ngọc N trình bày: Nhất trí với trình bày của bà L và quan điểm của bà L đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt T. Anh Đ, chị H đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

UBND huyện H do ông Nguyễn Ngọc H đại diện trình bày: Về hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Việt T và bà Dương Thị T1 sang hộ ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Nguyễn Thị Hồng T3 năm 2010 và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Nguyễn Thị Hồng T3 sang hộ bà Nguyễn Thị Thanh L năm 2014 đã thực hiện phù hợp quy trình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về chiều sâu thửa đất: Khi chuyển nhượng thửa đất số 169-1, tờ bản đồ số 06 diện tích 140m² đất ở qua các chủ hộ đã chuyển nhượng hết chiều sâu của thửa đất từ mặt đường QL32c đến giáp thửa đất số 169 phía sau.

Hiện nay, đo chiều dài các cạnh thửa đất nhà bà L có tăng lên so với kích thước trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Chiều dài tăng thêm này gồm: 0,96m thuộc hành lang giao thông vì chủ hộ đã xây công trình cách tim đường 4,04m, theo bản đồ 299 khoảng cách từ tim đường đến thửa đất là 5,0m; đối với phần tăng thêm còn lại là sự chênh lệch giữa trên bản đồ 299 và thực tế sử dụng đất. Việc xác định nguồn gốc của phần đất chênh lệch tăng thêm này do UBND xã xác định.

Qua kiểm tra hồ sơ thu hồi đất trước và sau năm 2010 về việc mở rộng và nâng cấp QL32C cho thấy hộ ông Nguyễn Việt T không bị thu hồi đất làm đường giao thông. Hiện nay phát sinh tranh chấp đất đai, đề nghị TAND huyện H căn cứ hồ sơ, thực địa, nguồn gốc sử dụng đất để giải quyết theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:06/2022/DS-ST ngày 06/4/2022, Tòa án nhân dân (TAND) huyện H đã quyết định:

Căn cứ điều 203, 170 của Luật đất đai 2013; điều 175, khoản 2 điều 176 - BLDS; điều 157, 158, 165, 166 - BLTTDS; điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt T về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với hộ bà Nguyễn Thị Thanh L.

Buộc hộ bà Nguyễn Thị Thanh L phải trả cho hộ ông Nguyễn Việt T phần diện tích đất hình tam giác là 5m², có số đo các cạnh: 0,82m x 12,25m x 12,22m, vị trí từ 1-2-3-1 (có sơ đồ kèm theo). Buộc hộ bà L phải tháo dỡ 12,25m tường rào xây để trả đất cho hộ ông Nguyễn Việt T.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/5/2022 ông Nguyễn Việt T kháng cáo đề nghị xem xét buộc gia đình bà L trả lại phần diện tích lấn cạnh giáp đường QL32C là 0,13m và chiều dài thửa đất bị thừa là 1,97m.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Dũng đại diện theo ủy quyền của ông T giữ nguyên kháng cáo, những căn cứ kháng cáo như đơn kháng cáo.

Bà L bị đơn không nhất trí kháng cáo đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo của ông Nguyễn Việt T là nguyên đơn quá hạn luật định, tuy nhiên được xem xét hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Nội dung kháng cáo trong phạm vi xét xử của bản án sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung này theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông T kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét:

Ngoài phần diện tích 5m² mà cấp sơ thẩm đã quyết định buộc bà L phải trả thì cần buộc gia đình bà L trả lại cho gia đình ông phần diện tích lấn cạnh giáp đường QL32C là 0,13m và chiều dài thửa đất bị thừa là 1,97m. Hội đồng xét xử nhận định:

Theo tài liệu lưu trong hồ sơ thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện H tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ áp trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 169-1, tờ bản đồ số 06 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà L lên hiện trạng sử dụng và áp trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 169, tờ bản đồ số 06 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Việt T lên hiện trạng gia đình ông T đang sử dụng xác định. Đối với cạnh giáp đường QL32C ông T cho rằng bị lấn 0,13m, tuy nhiên xem xét bản vẽ hiện trạng cạnh có chiều dài 13,11m với so với cạnh thửa đất ông T được cấp giấy chứng nhận là 13m, hiện ông T đang sử dụng thừa 0,11m. Đối với chiều dài

thửa đất bị thừa là 1,97m. Xem xét trên trích lục bản vẽ hiện trạng phần chiều dài 1,97m là phần đất thuộc hành lang giao thông do nhà nước quản lý không thuộc quyền sử dụng của bà L. Phần đất phía trước của hai hộ hiện tại sử dụng thửa là đất hành lang giao thông không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ.

Xem xét trích lục bản vẽ thì thửa đất số 169-1, tờ bản đồ số 06 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà L hiện trạng sử dụng lấn sang thửa đất của ông T có hình tam giác 1.2.3.1, số đo các cạnh: 1,2 = 12,22m; cạnh 2,3 = 0,82m; cạnh 3,1=12,25 m có diện tích = 5m². Trị giá: 5m² đất ở x 4.000.000đ/m²= 20.000.000đồng. Như vậy, bản án sơ thẩm quyết định buộc hộ gia đình bà L phải trả lại phần đất đã lấn cho hộ ông T có hình tam giác, số đo các cạnh: 0,82m x 12,25m x 12,22m, diện tích = 5m². Buộc hộ bà L phải tháo dỡ cạnh 1,3 = 12,25m tường rào xây để trả đất cho hộ ông T là có căn cứ đúng pháp luật, nên kháng cáo của ông T không có căn cứ không được chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm bà L nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm và đề nghị được thanh toán bằng tiền cho gia đình ông T, tuy nhiên anh Dũng đại diện theo ủy quyền của ông T, bà Thảo không nhất trí lấy tiền đề nghị lấy đất. Do vậy, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm những có những thiếu sót: Áp dụng thiếu một số điều luật; tuyên buộc hộ bà Nguyễn Thị Thanh L phải trả cho hộ ông Nguyễn Việt T diện tích 5m² có sơ đồ kèm theo, tuy nhiên bản án không kèm theo sơ đồ bản vẽ; bản án tuyên buộc bà L tháo dỡ tường rào có chiều dài 12,25m nhưng không ký hiệu ở vị trí nào trong vẽ; bản án bác một phần yêu cầu của ông T đòi 15m² đất, nhưng không nhận định án phí ông T phải chịu và định miễn án phí cho ông T. Đối với những thiếu sót này cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L, ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, tuy nhiên bà L, ông N, ông T thuộc trường hợp được miễn án phí vì là người cao tuổi.

[4] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên ông T thuộc trường hợp được miễn án phí.

Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu hồ sơ vụ án).

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Việt T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 06/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Áp dụng: Khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật đất đai; Điều 164, khoản 1 Điều 166, Điều 174, 175, 176 Bộ luật dân sự; Điều 157, 158, 165, 166 BLTTDS; điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt T về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với hộ bà Nguyễn Thị Thanh L.

Buộc hộ bà Nguyễn Thị Thanh L phải trả cho hộ ông Nguyễn Việt T phần diện tích đất hình tam giác là 5m², có số đo các cạnh: 0,82m x 12,25m x 12,22m, vị trí từ 1-2-3-1 (có sơ đồ kèm theo). Buộc hộ bà L phải tháo dỡ 12,25m tường rào xây để trả đất cho hộ ông Nguyễn Việt T thuộc cạnh 1,3 = 12,25m (có sơ đồ kèm theo).

Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Ngọc N.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Việt T

Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Việt T

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Ngọc N phải chịu 2.300.000đồng (Hai triệu ba trăm nghìn đồng). Xác nhận ông T, bà Thảo đã nộp tạm ứng là 2.300.000đồng (Hai triệu ba trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Ngọc N có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Nguyễn Việt T, bà Dương Thị T1 số tiền là 2.300.000đồng (Hai triệu ba trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

“Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

[3] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./

Nơi nhân:

- VKSND T. Phú Thọ;
- Chi cục THADS H. Hạ Hòa
- TAND H. Hạ Hòa
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Điền Thị Bích Lượ

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HẠ HÒA
TỈNH PHÚ THỌ**

Số: 06 /2022/DS-ST.

Ngày 6/4/2022.

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HẠ HÒA, TỈNH PHÚ THỌ**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lạc.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Thiết Hùng

2. Ông Ngô Ngọc Khương

-Thư ký phiên tòa: Bà Phí Lê Duyên là Thư ký Tòa án nhân dân huyện H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Duy Chính – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2022 và ngày 06 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2021/TLST- DS ngày 12 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2022/QĐXXST-DS ngày 7 tháng 01 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 07/TB-PT ngày 18 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn : Ông Nguyễn Việt T, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu 6 xã H, huyện H, tỉnh Phú thọ

Đại diện theo ủy quyền: Anh Lê Văn D, sinh năm 1990 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu 2 xã T, Thị xã P, tỉnh Phú thọ

(Theo văn bản ủy quyền ngày 22/10/2021)

2- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1961 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu 6 xã H, huyện H, tỉnh Phú thọ

3- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- UBND huyện H , tỉnh Phú thọ do ông Nguyễn Ngọc H – Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện đại diện. (Vắng mặt)

- Bà Dương Thị T1, sinh năm 1960 - Địa chỉ: Khu 6 xã H, huyện H (Vắng mặt) (Bà Thảo ủy quyền cho anh Lê Văn D theo văn bản ủy quyền ngày 22/10/2021)

- Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1960 – Địa chỉ: Khu 6 xã H, huyện H, tỉnh Phú thọ (Vắng mặt)

- Anh Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1987 – Địa chỉ: Khu 6 xã H, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

- Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1985 – Địa chỉ: Xóm 6 X, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

(Anh Đ, chị H là con đẻ của bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Ngọc N có

đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4-Người làm chứng:

-Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1968 – Địa chỉ: Khu 6 xã H, huyện H, tỉnh Phú thọ (Vắng mặt)

- Ông Dương Quốc L, sinh năm 1978 – Địa chỉ: Khu 9 xã H, huyện H, tỉnh Phú thọ (Nguyên là cán bộ địa chính xã H thời điểm năm 2001-2017). (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai tại Tòa án của ông Nguyễn Việt T trình bày: Gia đình ông được UBND huyện Sông Thao cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 557310 ngày 20/8/1995 tại thửa số 169, tờ bản đồ số 6, diện tích 579m² – Địa chỉ: xã H, huyện H đứng tên Nguyễn Việt T (nguồn gốc của thửa đất trên là do bố mẹ ông cho tặng). Năm 2010, gia đình ông bán cho ông bà T2 T3 ở cùng khu 140m² đất thổ cư có chiều dài 28m, chiều rộng 5m, phía tây giáp đường ngõ vào nhà bà L, phía bắc giáp đất bà L, phía nam giáp QL32c. Năm 2014 bà L mua lại mảnh đất của gia đình ông bà T2 T3. Từ năm 2010 gia đình ông thường xuyên đi làm vắng, đến năm 2016 trở về địa phương thì phát hiện gia đình bà L đã xây tường rào lấn chiếm sang phần đất của gia đình ông khoảng 20m². Gia đình ông đã viết đơn đề nghị UBND xã giải quyết nhưng không thành. Ông khởi kiện yêu cầu TAND huyện H giải quyết buộc gia đình bà L phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa, anh Lê Anh D là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bố mẹ tôi là ông Nguyễn Việt T và bà Dương Thị T1 đã được UBND huyện Sông Thao, tỉnh Vĩnh Phú cấp giấy CNQSD đất ngày 20/8/1995 đứng tên Nguyễn Việt T đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 6, diện tích 579,0m² , địa chỉ: xã H, huyện Sông Thao, tỉnh Vĩnh Phú (nay là khu 6 xã H, huyện H). Năm 2010 bố mẹ tôi có bán cho ông bà T2 T3 cùng khu 1 phần diện tích đất là 140m², có các cạnh: chiều rộng 5m, chiều dài 28m. Sau một thời gian ông bà T2 T3 chuyển nhượng lại cho ông bà L N(gia đình tôi không rõ chuyển nhượng vào thời gian nào vì bố mẹ tôi đi làm xa). Trong hồ sơ chuyển nhượng đất cho ông bà T2 T3 thể hiện thửa đất còn lại của bố mẹ tôi cạnh tiếp giáp với thửa đất gia đình ông bà L N(ở phía sau) chiều dài là 16m, chiều dài cạnh phía giáp đường QL32C là 13m. Đến năm 2016 bố mẹ tôi phát hiện gia đình bà L đã xây tường rào lấn sang đất của gia đình.

Yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc vợ chồng ông N, bà L phải trả lại cho gia đình tôi diện tích các cạnh đúng với biên bản kiểm tra hiện trạng đất khi lập hồ sơ chuyển nhượng cho ông bà T2 T3 năm 2010. Cụ thể là : Cạnh giáp thửa đất ông bà L N(cạnh phía sau) đủ 16m; cạnh phía trước giáp đường QL32C đủ 13m.

Khi chuyển nhượng đất cho ông bà T2 T3, bố mẹ tôi có để lại 2m đất ở phía sau giáp với thửa đất của ông bà L Nđang ở. Phần diện tích đất này hiện bà L đang sử dụng. Yêu cầu gia đình bà L phải trả lại cho gia đình bố mẹ tôi.

Ngoài ra bố mẹ tôi không có yêu cầu nào khác.

Bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Ngọc N trình bày: Năm 2014 gia đình tôi mua thửa đất của ông bà T2 T3 ở phía trước thửa đất của gia đình tôi hiện đang sinh sống. Thửa đất này ông bà T2 T3 nhận chuyển nhượng của ông bà Nguyễn Việt T và bà Dương Thị T1 năm 2010 với diện tích là 140m², có chiều

rộng là 5m, chiều dài là 28m (Vị trí thửa đất giáp với lối đi vào nhà tôi đang ở). Khi gia đình tôi mua lại thửa đất trên thì căn cứ và giữ nguyên toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng từ ông T Thảo sang cho ông bà T2 T3. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình tôi có để lại 1m (chiều rộng) để mở rộng lối đi vào thửa đất phía trong. Khoảng năm 2015, trước khi xây tường rào gia đình đã nhờ địa chính của xã đến để đo lại toàn bộ diện tích của thửa đất này, xác định tổng diện tích là 140m² theo giấy tờ chuyển nhượng và tôi cũng đã liên lạc với vợ chồng ông T bà T1 nhưng không được. Tôi xây tường rào đúng mốc giới do ông Tuấn Thủy đã chỉ cho gia đình tôi. Tôi khẳng định gia đình tôi không lấn chiếm đất của gia đình ông bà T T1. Nay ông T khởi kiện đòi gia đình tôi phải trả lại diện tích đất khoảng 20m², tôi không đồng ý.

Thửa đất của ông Tuấn Thủy chuyển nhượng cho gia đình tôi có một phần đất ở góc trong loe sang lối đi vào nhà tôi. Khi làm hồ sơ chuyển nhượng lại vẽ thửa đất của ông Tuấn Thủy là vuông. Nên khi chuyển nhượng thửa đất lại cho gia đình tôi thì thửa đất đó vuông vắn. Đề nghị Tòa án xem xét lại việc chuyển nhượng đất giữa ông T Thảo với gia đình ông Tuấn Thủy vì sao không kẻ vẽ thửa đất theo thực trạng mà lại vẽ thửa đất vuông.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông bà T T1 yêu cầu gia đình tôi phải trả lại diện tích các cạnh đúng với biên bản kiểm tra hiện trạng đất khi lập hồ sơ chuyển nhượng cho ông bà T2 T3 năm 2010. Cụ thể là : Cạnh giáp thửa đất gia đình tôi (cạnh phía sau) đủ 16m; cạnh phía trước giáp đường QL32C là 13m, tôi không nhất trí vì gia đình tôi không xây tường rào lấn sang đất của ông bà T T1. Theo trình bày của bà Thảo, khi chuyển nhượng đất cho ông Tuấn Thủy có để lại 2m đất phía sau giáp thửa đất của gia đình tôi và yêu cầu gia đình tôi phải trả lại, tôi không đồng ý bởi lẽ khi lập hồ sơ chuyển nhượng cho ông bà T2 T3 thì thửa đất diện tích 140m² được đo vẽ đến giáp ranh với thửa đất của gia đình tôi.

Bà Dương Thị T1 (vợ ông T) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Năm 2010 do gia đình gặp khó khăn về kinh tế, nợ nần quá nhiều nên vợ chồng đã thống nhất bán một phần đất thổ cư để trang trải. Chúng tôi đã bán cho vợ chồng ông Tuấn Thủy ở cùng khu diện tích 140m², chiều rộng 5m mặt đường, chiều sâu là 28m. Sau đó 1 vài năm ông Tuấn Thủy đã bán lại thửa đất đó cho vợ chồng ông bà L N. Trong khi gia đình tôi vắng nhà, bà L đã xây tường rào lấn sang đất của gia đình tôi khoảng hơn 20m². Gia đình tôi đã có đơn đề nghị UBND xã H giải quyết, sự việc này đã được hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Tôi nhất trí với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình bà L phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm.

Khi chuyển nhượng đất cho ông bà T2 T3, gia đình tôi còn để lại 2,5m đất phía sau thửa đất của ông Tuấn Thủy giáp với thửa đất của gia đình bà L đang ở. Hiện phần đất này gia đình bà L đang sử dụng. Yêu cầu gia đình bà L trả lại cho gia đình tôi phần đất trên và phần đất bà L lấn chiếm ngang ở phía sau khoảng 60cm.

Anh Nguyễn Tiên Đ và chị Nguyễn Thị Thanh H là con đẻ của bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Ngọc N trình bày: Nhất trí với trình bày của bà L và quan điểm của bà L đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt T. Anh Đ, chị H đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

UBND huyện H do ông Nguyễn Ngọc H đại diện trình bày: Về hồ sơ chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Việt T và bà Dương Thị T1 sang hộ ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Nguyễn Thị Hồng T3 năm 2010 và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Nguyễn Thị Hồng T3 sang hộ bà Nguyễn Thị Thanh L năm 2014 đã thực hiện phù hợp quy trình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về chiều sâu thửa đất: Khi chuyển nhượng thửa đất số 169-1, tờ bản đồ số 06 diện tích 140m² đất ở qua các chủ hộ đã chuyển nhượng hết chiều sâu của thửa đất từ mặt đường QL32c đến giáp thửa đất số 165 phía sau.

Hiện nay, đo chiều dài các cạnh thửa đất nhà bà L có tăng lên so với kích thước trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Chiều dài tăng thêm này gồm: 0,96m thuộc hành lang giao thông vì chủ hộ đã xây công trình cách tim đường 4,04m, theo bản đồ 299 khoảng cách từ tim đường đến thửa đất là 5,0m; đối với phần tăng thêm còn lại là sự chênh lệch giữa trên bản đồ 299 và thực tế sử dụng đất. Việc xác định nguồn gốc của phần đất chênh lệch tăng thêm này do UBND xã xác định.

Qua kiểm tra hồ sơ thu hồi đất trước và sau năm 2010 về việc mở rộng và nâng cấp QL32c cho thấy hộ ông Nguyễn Việt T không bị thu hồi đất làm đường giao thông. Hiện nay phát sinh tranh chấp đất đai, đề nghị TAND huyện H căn cứ hồ sơ, thực địa, nguồn gốc sử dụng đất để giải quyết theo quy định.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Về tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ thủ tục tố tụng được quy định tại BLTTDS. Các đương sự đã được triệu tập và thông báo về phiên họp kiểm tra tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải hợp lệ. HĐXX tiến hành tố tụng tại phiên tòa theo trình tự pháp luật quy định.

Về nội dung: Căn cứ điều 203, 166, 170 của Luật đất đai; điều 175, khoản 2 điều 176 – BLDS; điều 157, 158, 165, 166 – BLTTDS.

Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt T. Buộc hộ bà Nguyễn Thị Thanh L phải trả lại 5m² đất có vị trí sơ đồ kèm theo cho hộ ông Nguyễn Việt T. Hộ bà L phải tháo dỡ 12,25m tường rào để trả lại phần đất trên cho hộ ông Nguyễn Việt T.

Án phí DSST: Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016. Đề nghị miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Ngọc N.

Chi phí tố tụng: Bà L, ông N phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Việt T khởi kiện yêu cầu TAND huyện H giải quyết việc hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thanh L xây tường rào lấn sang đất thô cư của gia đình ông khoảng 20m². Xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp ranh giới đất liền kề, TAND huyện H thụ lý vụ án giải quyết theo thẩm quyền. Các bên đương sự đã được tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải do Tòa án tổ chức. Tuy nhiên do các bên đương sự không thống nhất được nội dung giải quyết vấn đề còn tranh chấp, vụ án được đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

[2] Về nội dung:

Ông Nguyễn Việt T khởi kiện hộ bà Nguyễn Thị Thanh L xây tường rào lấn sang đất thổ cư của gia đình diện tích khoảng 20m². Ông yêu cầu TAND huyện H giải quyết buộc hộ bà L phải trả cho gia đình ông diện tích đất trên.

Theo tài liệu lưu trong hồ sơ thấy: ông Nguyễn Việt T được UBND huyện Sông Thao, tỉnh Vĩnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 06, diện tích 579m² – tại xã H (nay là khu 6 xã H) huyện H, tỉnh Phú thọ (giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 00110 QSD Đ/ST, số phát hành G 557310 cấp ngày 20/8/1995 đứng tên ông Nguyễn Việt T). Tại bản đồ giải thửa 299 thể hiện thửa đất của ông Nguyễn Việt T có cạnh phía trước giáp đường QL32c có số đo là 18m, cạnh phía sau giáp thửa đất ông bà L Nđang ở có số đo là 21m, cạnh phải giáp lối đi vào nhà bà L Nga có số đo là 28m, cạnh trái giáp thửa đất ông Lê Huy Tuấn có số đo là 3m+27m. Lối cổng đi vào nhà bà L Nga có chiều rộng là 1,5m.

Năm 2010, ông bà T T1 chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Nguyễn Thị Hồng T3 ở cùng khu với diện tích 140m², có số đo các cạnh: chiều rộng 5m, chiều dài 28m, vị trí của thửa đất giáp đường đi vào nhà bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Ngọc N đang ở. Tại biên bản kiểm tra hiện trạng của thửa đất khi lập hồ sơ chuyển nhượng cho ông bà Tuấn Thủy (năm 2010) các hộ giáp gianh là hộ ông bà L Nga, ông Lê Huy Tuấn đều công nhận các thửa đất không tranh chấp về gianh giới. Năm 2010 ông bà Tuấn Thủy được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất trên. Sau khi chuyển nhượng 140m² đất cho ông bà Tuấn Thủy thì phần diện tích đất của hộ ông T còn lại được thể hiện số đo các cạnh: cạnh phía sau giáp đất ông bà L Ncòn lại 16m, cạnh phía trước giáp đường QL32c còn lại 13m, cạnh phân định ranh với thửa đất của ông T có chiều dài là 28m. Diện tích đất còn lại của ông T là 439m².

Do không có nhu cầu sử dụng nên năm 2014 ông bà T2 T3 chuyển nhượng lại thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Ngọc N. Ông bà L Ncũng đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2014 với vị trí mốc giới và số đo các cạnh theo như hồ sơ chuyển nhượng từ hộ ông T cho ông bà Tuấn Thủy. Các bên chuyển nhượng đều công nhận về gianh giới và số đo các cạnh của các thửa đất. Năm 2015 gia đình bà L tiến hành xây tường rào phân định gianh giới với thửa đất của hộ ông T. Bà L khẳng định trước khi xây tường rào đã được ông Tuấn chỉ mốc giới, đã đón cán bộ địa chính xuống đo và xác định mốc giới, nhưng tại thời điểm đó ông T, bà Thảo không có mặt ở nhà do vậy việc thống nhất ranh giới giữa hai bên là không có, đây cũng là lỗi một phần do gia đình bà L.

Điều 175 của Bộ luật dân sự: Ranh giới giữa các bất động sản

1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

....

Điều 176 của Bộ luật dân sự: Mốc giới ngăn cách các bất động sản

1. Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình.
2. Các chủ sở hữu bất động sản liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc

dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản; những vật mốc giới này là sở hữu chung của các chủ thể đó.

Trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ do một bên tạo nên trên ranh giới và được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý thì mốc giới ngăn cách đó là sở hữu chung, chi phí để xây dựng do bên tạo nên chịu, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; nếu chủ sở hữu bất động sản liền kề không đồng ý mà có lý do chính đáng thì chủ sở hữu đã dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn phải dỡ bỏ.

.....

Người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc T2 cho biết: việc ông nhận chuyển nhượng 140m² đất của ông bà T T1 có số đo chiều rộng là 5m, chiều dài được đo từ đường QL32c vào giáp đất bà L đang ở dài 28m sau khi trừ hành lang đi theo đúng biên bản kiểm tra hiện trạng được cán bộ địa chính đo đạc. Hiện trạng thửa đất của ông bà T T1 bị xéo, không được vuông và có một phần đất lồi sang lối đi vào nhà bà L. Khi đặt vấn đề mua đất, ông và ông bà T T1 nhất trí cắt 140m² đất vuông vắn, do vậy còn thừa lại khoảng 3-4m² đất (phần lồi sang lối đi). Khi đó ông bà T T1 có nói cho ông, nhưng khi làm giấy chứng nhận QSD đất ông không đưa phần diện tích đất thừa này vào sổ mà chỉ làm đúng diện tích 140m². Mua đất xong ông Tuấn chưa xây dựng công trình gì và cũng không xây dựng tường rào phân định ranh giới với thửa đất của ông T. Tuy nhiên khi xác định mốc giới, ranh giới thì bà Thảo và ông có đánh dấu lên bức tường phía sau của gia đình ông T giáp với đất của gia đình bà L. Khi chuyển nhượng lại thửa đất cho bà L Nga, về hồ sơ giấy tờ không có sự thay đổi, các mốc giới và giáp ranh đều được các bên thừa nhận. Còn việc bà L xây tường rào như thế nào ông không được biết.

Ông Dương Quốc L (nguyên cán bộ địa chính xã H, là người trực tiếp lập hồ sơ chuyển nhượng đất cho các hộ) cho biết: Việc các hộ chuyển nhượng đất cho nhau đã được đo đạc thực địa trên cơ sở số đo các cạnh và diện tích theo bản đồ 299 do Nhà nước quản lý. Thửa đất hiện đang tranh chấp có chiều rộng theo mặt đường QL32c là 5m và phía sau là 5m (giáp đất thổ cư bà L cũ), chiều dài thửa đất là 28m, phần cạnh 28m giáp đường vào nhà bà L. Trong quá trình mua bán, giữa các bên không có tranh chấp gì. Việc lập hồ sơ chuyển nhượng đất được lập theo đúng trình tự thủ tục theo luật quy định. Sơ đồ thửa đất được thể hiện rõ ràng.

[3] Kiểm tra thực địa thấy: Thửa đất còn lại của hộ ông T có cạnh phía sau giáp với đất thổ cư của ông bà L N có chiều dài 15,18m; cạnh phía trước giáp đường QL32C đủ 13m; cạnh bên trái là tường rào xây (do gia đình bà L xây) phân định ranh giới giữa hai thổ cư có chiều dài là 29,97m (thừa 1,97m). Theo biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất khi lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông bà T2 T3 thì cạnh phía sau còn lại là 16m (hiện nay còn thiếu là 0,82m); cạnh phía trước giáp đường QL32c vẫn đủ 13m. Hiện nay các hộ sử dụng phần đất chiều dài tăng thêm 1,97m gồm: 0,96m thuộc hành lang giao thông vì các hộ đã xây công trình cách tim đường 4,04m. Theo bản đồ giải thửa 299, khoảng cách từ tim đường đến thửa đất là 5,0m; đối với phần tăng thêm còn lại là sự chênh lệch giữa trên bản đồ giải thửa 299 và thực tế sử dụng đất.

Như vậy, xác định tường rào hộ bà L xây lấn sang đất của hộ ông T là 0,82m tại vị trí phía sau của thửa đất (có sơ đồ kèm theo). Nguyên đơn khởi kiện bị đơn lấn sang khoảng 20m² đất, tuy nhiên chỉ có cơ sở chấp nhận một phần nên cần buộc hộ gia đình bà L phải trả lại phần đất đã lấn cho hộ ông T có hình tam giác, số đo các cạnh : 0,82m x 12,25m x 12,22m, diện tích = 5m². Trị giá: 5m² đất ở x 4.000.000đ/m²= 20.000.000đ. Buộc hộ bà L phải tháo dỡ 12,25m tường rào xây để trả đất cho hộ ông T.

[4] Đối với yêu cầu của bà Dương Thị T1: Bà Thảo xác định, khi chuyển nhượng đất cho ông bà T2 T3, đo chiều dài của thửa đất vẫn còn 2,5m đất ở phía sau giáp với thửa đất của hộ bà L. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông T, bà Thảo yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích đất còn lại như yêu cầu của bà Thảo. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Ngọc T2 là người mua đất của hộ ông T khẳng định đo chiều dài của thửa đất là 28m kéo từ đường QL32c vào hết chiều sâu của thửa đất đến giáp với thửa đất của hộ bà L sau khi đã trừ hành lang đê. Ông Dương Quốc L khẳng định việc chuyển nhượng thửa đất có chiều sâu hết đất giáp với thửa đất của hộ bà L. Mặt khác, khi lập hồ sơ chuyển nhượng, bà Thảo cũng được tham gia và công nhận diện tích, số đo các cạnh của các thửa đất, các bên không có ý kiến gì sau khi chuyển nhượng. Như vậy, yêu cầu của bà Thảo không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí DSST: Bà L, ông N phải chịu án phí DSST. Tuy nhiên theo quy định tại điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 thì các đương sự thuộc trường hợp người cao tuổi, HĐXX xét miễn toàn bộ án phí DSST cho bà L, ông N.

[6] Chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản số tiền là 2.300.000đ (Hai triệu ba trăm nghìn đồng). Bà L, ông N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trên. Xác nhận ông T, bà Thảo đã nộp tạm ứng là 2.300.000đ (Hai triệu ba trăm nghìn đồng). Bà L, ông N có trách nhiệm thanh toán lại cho ông T, bà Thảo số tiền là 2.300.000đ (Hai triệu ba trăm nghìn đồng).

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điều 203, 170 của Luật đất đai 2013; điều 175, khoản 2 điều 176 - BLDS; điều 157, 158, 165, 166 - BLTTDS; điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt T về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với hộ bà Nguyễn Thị Thanh L.

Buộc hộ bà Nguyễn Thị Thanh L phải trả cho hộ ông Nguyễn Việt T phần diện tích đất hình tam giác là 5m², có số đo các cạnh: 0,82m x 12,25m x 12,22m, vị trí từ 1-2-3-1 (có sơ đồ kèm theo). Buộc hộ bà L phải tháo dỡ 12,25m tường rào xây để trả đất cho hộ ông Nguyễn Việt T.

Án phí DSST: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Ngọc N.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Ngọc N phải chịu 2.300.000đ (Hai triệu ba trăm nghìn đồng). Xác nhận ông T, bà Thảo đã

nộp tạm ứng là 2.300.000đ (Hai triệu ba trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Nguyễn Ngọc N có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Nguyễn Việt T, bà Dương Thị T1 số tiền là 2.300.000đ. (Hai triệu ba trăm nghìn đồng).

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ yêu cầu xét xử phúc thẩm. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo lên TAND tỉnh Phú Thọ yêu cầu xét xử phúc thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại UBND nơi cư trú.

Nơi nhận

- Các đương sự
- VKSND huyện H;
- CCTHADS Huyện H;
- Lưu HS-VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Lạc